

관수동 일대 도시정비형 재개발구역 제8지구
정비계획 결정(변경)(안) 재공람·공고

1. 서울특별시고시 제2024-187호(2024.04.11.) 「관수동 일대 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정(정비계획 결정 포함) 및 지형도면 고시」로 정비구역 지정된 “관수동 일대 도시정비형 재개발구역 제8지구”와 관련하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 「같은법 시행령」 제13조 규정에 따라 서울특별시 종로구 공고 제2024-1186호(2024.09.20.)로 주민 공람·공고한 정비계획 변경결정(안)을 2024년 제16차 서울시 도시계획위원회(2024.12.04.) 심의결과를 반영하여 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.
2. 본 정비계획 변경(안)에 대하여 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 우리 구(도시개발과)에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 12월 27일
종로구청장

가. 공람기간 : 2024. 12. 27. ~ 2025. 1. 27.(31일간)

나. 공람장소

- 종로구청 도시개발과[서울시 종로구 종로1길 36(수송동) 9층 ☎02-2148-2676]

다. 공람의견 제출 장소 : 위 공람장소

라. 공람내용

Ⅰ. 도시정비형 재개발구역 지정

1. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고 (최초결정일)
			기정	변경	변경후	
기정	관수동 일대 도시정비형 재개발구역	종로구 관수동 107번지 일대	40,811.8	-	40,811.8	서울특별시고시 제2024-187호 (2024.04.11.)

2. 정비지구 지정(변경)조서

구분	지구명	위치	시행면적(㎡)	구분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	관수동 일대 도시정비형 재개발구역 제8지구	종로구 관수동 번지 129-1번지 일원	3,401.3	2,825.7	575.6	증)195.5㎡
변경			3,596.8	2,825.7	771.1	

※ 향후 측량 성과에 따라 면적 변동될 수 있음

- 변경사유 : 공동분담부지(문화공원)의 미확보된 정비기반시설 부지 부담

Ⅱ. 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)(안)

1. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		3,401.3	증) 195.5	3,596.8	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	575.6	증) 195.5	771.1	21.4	-
	도 로	189.6	-	189.6	5.3	-
	공 원	386.0	증) 195.5	581.5	16.1	공동분담(문화공원)
획지(대지)		2,825.7	-	2,825.7	78.6	-

- 변경사유 : 공동분담부지(문화공원)의 미확보된 정비기반시설 부지 부담

2. 용도지역·지구 결정 조서 : 변경없음

가. 용도지역 계획

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		40,811.8 (3,401.3)	-	40,811.8 (3,596.8)	100.0	-
상업지역	일반상업지역	40,811.8 (3,401.3)	-	40,811.8 (3,596.8)	100.0	-

주) ()는 관수동 도시정비형 재개발구역 제8지구 내 편입면적임

나. 용도지구 계획

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	방화지구	종로구 종로2가 및 3가, 관철동, 관수동 일대	320,000 (3,596.8)	건고 317 ('73.08.04.)	집단

주) ()는 관수동 도시정비형 재개발구역 제8지구 내 편입면적임

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
가. 용도별(분양) 면적표

[단위: m]

구 분	층수	전용면적	공용면적	공급면적	기타공용 면적	주차장면적	계약면적
업무시설	지상2~27층	29,631.96	7,389.77	37,021.74	1,373.92	12,248.65	50,644.32
근린 생활 시설	지상2층	323.09	124.65	447.75	14.98	52.12	514.85
	지상1층	667.34	257.46	924.80	30.94	107.66	1,063.40
	지하1층	706.38	272.53	978.91	32.75	113.96	1,125.62
	지하2층	584.20	225.39	809.58	27.09	94.25	930.92
	소계	2,281.01	880.03	3,161.04	105.76	367.99	3,634.79
총 계		31,912.97	8,269.80	40,182.78	1,479.69	12,616.64	54,279.10

※ 상기 (분양)면적표는 계획(안)으로 사업추진 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음.
사업개요 및 건축개요 등은 별도 서류 참조.

나. 정비사업비(추산액)

[단위: 천원]

구분	항목	금 액	산출근거
소 요 비 용 추 산 액	소요비용 계	546,017,019	
	토지비(종전 토지 등의 금액)	244,291,421	정비구역 내 토지건물 종전·자산(추산액) [도시정비법 제97조제2항 무상양도 국공유지 제외]
	철거비	550,000	1식
	설계감리비	4,000,000	1식(설계, 감리 포함 추산액)
	공사비	건축시설공사비	164,998,595
		추가공사비	500,000
		인입공사비	494,996
		건축물 기부채납 부담비용	-
	분담금 등	각종 제세금	10,675,613
		각종 용역비	1,500,000
		기타 컨설팅	2,000,000
		감평 및 각종 수수료	3,600,000
		각종 부담금	9,646,398
	부대경비 기타	인허가비	1,000,000
		예비비	4,949,958
		기타	10,273,643
	금융비용	87,536,395	제반사업비용에 대한 금융비용

※ 상기 정비사업비는 추산액으로 사업추진일정 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음.

다. 개략적인 개별 분담금 산출

개략적인 개별 분담금 산출을 위한 추산액(추정액) 예시 - 정비사업비 기준

1) 총 사업비(종후 평가금액) : 546,017,019천원

① 분양예정지 대지평가액 : 289,389,020천원

② 신축건물시설 평가액 : 256,627,999천원

2) 대지조성비 : 11,549,902천원

3) 총 종전 토지 및 건물평가액 : 244,291,421천원

4) 총 대지평가차액 :

- 산식 : ① 분양예정지 대지평가액 - 2) 대지조성비 - 3) 총 종전토지 및 건물평가액

- 금액 : 289,389,020천원 - 11,549,902천원 - 244,291,421천원

= 33,547,697천원

※ 토지등소유자 분양가(총 토지등소유자 분양가 = 총 사업비)는 향후 관리처분계획을 의한 '분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(종후평가)'이 나와야 확정할 수 있지만, 현 상태에서 분담금을 추산하기 위하여, **정비사업비(추산액)**를 기준으로 각 시설별로 분배한 금액을 토지등소유자 분양가(추정액)으로 책정함

※ 위의 전제 조건 등으로 개략적으로 추정한다면 다음과 같습니다.

■ 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액)

(A) 홍길동의 종전토지 및 건물 평가액 : 1,000,000천원

(B) 홍길동의 개별 종전토지 및 건물 평가액 비율(총 종전 토지 및 건물 평가액 대비)

= (A) 홍길동의 개별 종전 토지 및 건물 평가액 ÷ 3) 총 종전 토지 및 건물 평가액

= 1,000,000천원 ÷ 244,291,421천원 ≒ 약 0.409%

(C) 홍길동의 개별 대지평가차액

= 4) 총 대지평가차액 × (B) 개별 종전토지 및 건물 평가액 비율

= 33,547,697천원 × 0.409% ≒ 약 138,000천원

(D) 홍길동의 개별 분양대상자투자금액(권리가액 상당액)

= 종전 토지 및 건물 평가액 + 개별 대지평가차액

= 1,000,000천원 + 138,000천원 = 1,138,000천원

(E) 홍길동의 지분율

= (종전 토지 및 건물 평가액 + 개별 대지평가차액)

÷ 총사업비(분양예정지 대지평가액 + 신축건물시설평가액)

= (1,000,000천원 + 138,000천원) ÷ (289,389,020천원 + 256,627,999천원)

≒ 약 0.208%

■ 개략적인 개별 분담금 산출

<예시> 홍길동이 분양신청 시 개별 분담금(청산금)

[단위:
천원]

구분		토지등소유자 분양가 (계약 ㎡당)	토지등소유자 분양가	개별 분양대상자 투자금액 (권리가액 상당액)	개별 분담금	비고
업무 및 판매 일괄	계약 100㎡	10,100	1,010,000	1,138,000	-128,000	수령

※ 토지등소유자 분양가: 업무 및 판매시설 일괄 계약면적 기준 ㎡당 금액,

※ 토지등소유자가 분양받는 물건에 비해 토지등소유자의 권리가액 상당액이 높을 경우에는 개별 분담금인 청산금을 사업시행
자로부터 수령(사업시행자 지급)하게 되고, 그 반대인 경우에는 사업시행자에게 청산금을 지급(사업시행자 징수)하는 것임

4. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설(정비기반시설 등) 결정(변경)조서(안)

1) 도로(변경없음)

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	-	12	집산 도로	231	장사동 14-1	관수동 137-1	보행자 우선 도로	-	건설부고시 제432호 (‘63.07.01.)	-
기정	중로	2	7	15	보조 간선 도로	850 (229)	을지로 2가	낙원 운동장	일반 도로		건설부고시 제77호 (‘66.12.08.)	-
기정	소로	3	-	6	국지 도로	136	관수동 134-1	관수동 119-1	보행자 우선 도로		서울특별시고시 254호 (‘05.08.25.)	-
기정	소로	3	E	6m	국지 도로	44	관수동 128	관수동 127-1	보행자 우선 도로	-	서울특별시고시 제2024-187호 (‘24.04.11.)	-

※ ()는 관수동 도시정비형 재개발구역 제8지구 내 연장임

2) 공원(변경없음)

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공원	문화공원	관수동 21-9일대	2,108.1 (386.0)	- (증)195.5)	2,108.1 (581.5)	2024.4.11. (서고 제2024-187호)	공동 분담 581.5㎡

※ ()는 관수동 도시정비형 재개발구역 제8지구 내 부담 면적임

나. 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획

1) 정비기반시설 등 부담계획(안)

구분	지구명	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설 제공면적(㎡)			계획기반 시설 내 기존 공공용지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%) ¹⁾	비고
				계	도로	공원					
기정	일반 정비 지구8	3,401.3	2,825.7	575.6	189.6	386.0	-	-	575.6	16.9	정비지구 16.9% 이상
변경		3,596.8	2,825.7	771.1	189.6	581.5	-	-	771.1	21.4	

주1) 순부담율 = 순부담면적 / (시행구역 면적 - 계획기반시설내 기존 공공용지 - 대지내 폐지되는 국공유지)

※ 공동분담부지(문화공원부지, 공공공지부지)는 순부담률 미달 일반정비지구 및 소단위정비지구에서 확보

※ 공동분담부지 확보 완료 시 그 외 순부담률 미달 정비지구 개별 정비계획 수립 시 건축물, 현금 기부채납 검토

■ 변경사유 : 공동분담 정비기반시설 필지 지정에 따른 부담계획 변경

5. 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	제8지구	3,401.3	획지	2,825.7	종로구 관수동 129-1번지 일원	15	-	-	15	-	-
변경	제8지구	3,596.8	획지	2,825.7	종로구 관수동 129-1번지 일원	15	-	-	15	-	-

7. 건축물에 관한 계획

구분	지 구 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	관수동 일대 도시정비형 재개발구역 제8지구	3,401.3	획지	2,825.7	관수동 129-1번지 일원	도심서비스지역 주용도 중에서 선택 (업무,판매,문화/집회, 숙박,교육연구,주거)	50 이하	600/800/ 법정2배 이하	70 + α 이하	순부담률 16.9%
변경		3,596.8				업무시설	60 이하	600/800/ 1,199.0% 이하	113 이하	순부담률 21.4%

심의	용적률 계획	• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,199.0% 이하 ① 기준용적률 : 600% 적용 ② 허용용적률 : 196.9% 적용																																																																		
심의 완화사항	용적률 계획	<table><tr><th colspan="2">목표</th><th>인센티브 대상</th><th>요건</th><th>산정 방식</th><th>완화량 또는 계수</th><th>적용량</th></tr><tr><td rowspan="5">계획 유도</td><td>녹지 생태공간</td><td>개방형녹지 초과 설치</td><td>지구별 개방형녹지 30% 초과(3천㎡미만 소규모대지는 20%초과) 설치 시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정</td><td>정률</td><td>2.0</td><td>60%</td></tr><tr><td rowspan="2">친환경 개발</td><td>신재생에너지 의무확보기준 초과설치</td><td>신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시 (신재생에너지 중 태양열 비율 10%이상 도입 시)</td><td>정량</td><td>20%</td><td>20%</td></tr><tr><td>전기차충전소 설치</td><td>서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 1/2 이상 초과 설치 시</td><td>정량</td><td>20%</td><td>20%</td></tr><tr><td>공익시설</td><td>저층부 개방공간</td><td>청계천변 공개형발코니를 계획기준에 따라 확보 시 저층부 (최소1층) 특정시간대 완전 개방 시</td><td>정률</td><td>50%</td><td>11.9% 9.5% > 5% 적용</td></tr><tr><td rowspan="2">보행가로 활성화</td><td>무장애도시조성</td><td>장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시</td><td>정량</td><td>30%</td><td>30%</td></tr><tr><td>공공보행통로 등 (자하보행통로 포함)</td><td>정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시 = 600%×(121.72/2,825.7)×2.0=30%</td><td>정률</td><td>30%</td><td>30%</td></tr><tr><td>안전·방재</td><td>방재 관련시설</td><td>정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시</td><td>정량</td><td>20%</td><td>20%</td></tr><tr><td colspan="5">합계</td><td></td><td>201.4%</td></tr><tr><td colspan="5">허용용적률 인센티브</td><td></td><td>196.9% 적용</td></tr></table>					목표		인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 계수	적용량	계획 유도	녹지 생태공간	개방형녹지 초과 설치	지구별 개방형녹지 30% 초과(3천㎡미만 소규모대지는 20%초과) 설치 시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률	2.0	60%	친환경 개발	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시 (신재생에너지 중 태양열 비율 10%이상 도입 시)	정량	20%	20%	전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 1/2 이상 초과 설치 시	정량	20%	20%	공익시설	저층부 개방공간	청계천변 공개형발코니를 계획기준에 따라 확보 시 저층부 (최소1층) 특정시간대 완전 개방 시	정률	50%	11.9% 9.5% > 5% 적용	보행가로 활성화	무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시	정량	30%	30%	공공보행통로 등 (자하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시 = 600%×(121.72/2,825.7)×2.0=30%	정률	30%	30%	안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량	20%	20%	합계						201.4%	허용용적률 인센티브						196.9% 적용
		목표		인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 계수	적용량																																																												
		계획 유도	녹지 생태공간	개방형녹지 초과 설치	지구별 개방형녹지 30% 초과(3천㎡미만 소규모대지는 20%초과) 설치 시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률	2.0	60%																																																												
			친환경 개발	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시 (신재생에너지 중 태양열 비율 10%이상 도입 시)	정량	20%	20%																																																												
				전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 1/2 이상 초과 설치 시	정량	20%	20%																																																												
			공익시설	저층부 개방공간	청계천변 공개형발코니를 계획기준에 따라 확보 시 저층부 (최소1층) 특정시간대 완전 개방 시	정률	50%	11.9% 9.5% > 5% 적용																																																												
			보행가로 활성화	무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시	정량	30%	30%																																																												
		공공보행통로 등 (자하보행통로 포함)		정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시 = 600%×(121.72/2,825.7)×2.0=30%	정률	30%	30%																																																													
		안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량	20%	20%																																																													
		합계						201.4%																																																												
허용용적률 인센티브						196.9% 적용																																																														
③ 상한용적률 : 402.2% 적용																																																																				
<table><tr><th>구분</th><th>인센티브 산식</th><th>적용내용</th><th>완화량</th></tr><tr><td>공공시설 등 부지 제공 (도로, 공원)</td><td>허용용적률×1.3×a (a=부담면적/대지면적)</td><td>796.9%×1.3×0.2729 (a=771.1/2,825.7)</td><td>282.7%</td></tr><tr><td>녹색건축 초과등급 인증</td><td>허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물 인증안화 비율</td><td>796.9%×1.0×3%(우수등급)</td><td>23.9%</td></tr><tr><td>건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 초과등급 인증</td><td>허용용적률 × 1.0 × 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증안화 비율</td><td>796.9%×1.0×6%(1++등급)</td><td>47.8%</td></tr><tr><td>지능형건축물 인증</td><td>허용용적률 × 0.5 × 지능형건축물 인증안화 비율</td><td>796.9%×0.5×12%(2등급)</td><td>47.8%</td></tr><tr><td colspan="3">합계</td><td>402.2%</td></tr></table>							구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	공공시설 등 부지 제공 (도로, 공원)	허용용적률×1.3×a (a=부담면적/대지면적)	796.9%×1.3×0.2729 (a=771.1/2,825.7)	282.7%	녹색건축 초과등급 인증	허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물 인증안화 비율	796.9%×1.0×3%(우수등급)	23.9%	건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 초과등급 인증	허용용적률 × 1.0 × 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증안화 비율	796.9%×1.0×6%(1++등급)	47.8%	지능형건축물 인증	허용용적률 × 0.5 × 지능형건축물 인증안화 비율	796.9%×0.5×12%(2등급)	47.8%	합계			402.2%																																						
구분	인센티브 산식	적용내용	완화량																																																																	
공공시설 등 부지 제공 (도로, 공원)	허용용적률×1.3×a (a=부담면적/대지면적)	796.9%×1.3×0.2729 (a=771.1/2,825.7)	282.7%																																																																	
녹색건축 초과등급 인증	허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물 인증안화 비율	796.9%×1.0×3%(우수등급)	23.9%																																																																	
건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 초과등급 인증	허용용적률 × 1.0 × 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증안화 비율	796.9%×1.0×6%(1++등급)	47.8%																																																																	
지능형건축물 인증	허용용적률 × 0.5 × 지능형건축물 인증안화 비율	796.9%×0.5×12%(2등급)	47.8%																																																																	
합계			402.2%																																																																	
※ 녹색건축+건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물+지능형건축물은 허용용적률의 최대 15%까지 완화																																																																				
높이 계획	높이 계획	• 최고높이 : ① + ② = 113m 이하(43m 완화) ① 개방형녹지 확보에 따른 완화 높이 = 적정건폐율 60%×(기준높이+20m)÷(80%-개방형 녹지율%) = 60%×(70m+20m)÷(80%-25%) = 98.18m ② 공공공지 제공에 따른 완화 높이 = {기준높이×(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적)} = {70m×(771.1㎡÷3,596.8㎡)} = 15.00m																																																																		
		▶기정 • 건축한계선 : 청계천로변 3m, 수표로변 2m, 이면도로변 1m ▶변경 • 건축한계선 : 청계천로변 3m, 수표로변 2m, 이면도로변 1m • 저층부 벽면한계선 : 이면도로변 5m																																																																		
건축물의 건축선에 관한 계획																																																																				

(계속)

건축물의 형태 및 외관에 관한 계획		• 저층부 외관 - 1층 벽면적의 70% 이상을 투시형 구조 (공원 등 조망 고려한 저층부 입면계획 수립) • 공개형발코니 - 설치위치 : 청계천로에서 직접 진출입이 가능한 위치(지상 2~3층부) - 설치기준 : 최소 3m 이상의 너비 확보 - 설치시설 : 청계천로변 조망 가능한 개방 공간임을 알리는 표지 의무 설치, 시민들이 쉴 수 있는 의자 및 테이블 설치 - 개방시간 : 건축물 관리 목적으로 개방시간을 제한할 수 있으나, 최소 오전 7시부터 오후 10시까지 일반 시민이 이용할 수 있도록 개방
개방형 녹지 조성계획		• 도로경계선에서부터 최소 5~13m 확보 권장 - ‘녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준’ 준수 ※ 결정도면 참조
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴구간 정비유도지침에 따라 전면공지 조성
	공개공지	• 관련법령 및 정비유도지침에 따라 개방형녹지 연계하여 대상지 서측·남측변 조성 ※ 결정도면 참조

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하여 녹지 (공개공지)의 형상은 조정 가능

- 저층부 벽면한계선 지정 사유 : 문화공원까지 보행통로를 확보하고자 저층부(1~2층) 벽면한계선을 금회 지정

8. 교통 및 동선처리계획

가. 교통처리계획

구분	계획내용		비고
	기정	변경(안)	
차량출입 불허구간	• 간선변 차량출입불허구간 지정	• 간선변 차량출입불허구간 지정 - 대상지역 : 일반정비지구 8	변경
차량출입구	• 주차출입구가 지정된 대지로의 차량출입은 주차출입구가 표시된 부분에 한함 - 대상지역 : 일반정비지구 8	• 주차출입구가 지정된 대지로의 차량출입은 주차출입구가 표시된 부분에 한함 - 대상지역 : 일반정비지구 8 삭제	변경

※ 정비계획 결정도 참조

- 변경사유 : 연결도로(수표로)에 대한 부영향 및 수표로변 보행 연속성 등을 감안하여 이면부로 차량진출입 계획

나. 교통성검토 개선방안

항 목	지 점	개 선 방 안
기반시설 정 비	-	• 『관수동 일대 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)』 계획(안) 반영
	㉠	• 도시계획도로(소로3류, B=6.0m) 선형에 맞게 사업지측 구역내 도로 확장 (북측 B=3.3~3.6m, 동측 B=2.0~3.5m)
	㉡	• 동측 도시계획도로(소로3류, B=6.0m)의 보행자우선도로 지정 계획 반영
	㉢	• 사업지 북측 구역내 공공보행도로 조성
	㉣	• 사업지 북측 문화공원내 공원(2개 필지) 조성
가 로 및 교차로	㉤	• 사업지 동측 보행자우선도로(소로3류, B=6.0m) 내에 보행친화적 노면포장 및 교통안전시설 설치
	-	• 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시 (2개소)
진출입 동 선	㉥	• 사업지 진출입구 설치 (1개소) - 진출입구는 동측 소로3류(보행자우선도로, B=6.0m)에 접속
	-	• 사업지 진출입구(R=3.0m) 및 주변도로(R=6.0m)에 적정 회전반경 확보 (3개소)
	-	• 주차차단기는 지하층에 설치하고 지상부에 평탄부 확보
대중교통 및 보 행	㉦	• 사업지 동측 소로3류(보행자우선도로) 상에 보도 부족형 전면공지(B=1.5m 이상) 설치
	-	• 사업지 진출입구에 횡단보도 설치 (1개소)
	-	• 횡단보도 신설 및 재설치 (2개소)
	-	• 자전거보관소 설치 (법정주차대수의 20.0% 이상) - 편의시설(CCTV, 안내표지, 공기주입기, 이용안내문, 위치안내도 등) 설치
주 차	-	• 관련규정(부설주차장 설치제한지역)에 부합하는 계획주차대수 확보 - 법정주차 : 314대 (최고한도) - 주차수요 : 289대 (2030년, 원단위법) - 계획주차 : 216대 (법정대비 68.8%, 수요대비 74.7%)
교통안전 및 기 타	-	• 차량 진출입구에 주차안내시스템(입구종합상향판) 설치 (1개소)
	-	• 차량경고등 설치 (램프 시·종점부)
	-	• 반사경 설치 (지하주차장 내)
	-	• 볼라드 설치(2개소) 및 재설치(1개소)
	-	• 교통안전표지판 설치
	-	• 노면표시 설치

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	• ‘2030 서울시 도시주거환경정비기본계획’ 도시경관에 적합하도록 계획 수립 • 주요 도로변에서의 조망분석으로 주변 시가지 및 자연환경과 조화로운 경관 유도	-
환경보전	• 철도량과 성토량의 적절한 배분으로 지형변동 및 토량 이동을 최소화 • 투수성 포장면적 비율을 높여 우수부하 저감	
재난방지	• 기상이변에 의한 홍수 등을 대비한 계획구역 주변에 적정 우수관망 설치 • 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규 를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음

11. 정비사업 시행계획

사업시행방법	사업시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재 개발사업	구역지정(변경) 후 4년 이내	토지등소유자	-	-

12. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택현실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
15	5	10	15	15	-

2) 거주현황 : 해당사항 없음

3) 규모별, 유형별 거주현황 : 해당사항 없음

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황 : 해당사항 없음

14. 세입자 주거대책

1) 상가세입자 대책

- 「도시 및 주거환경정비법」 제62조 및 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상계획
- 기존 세입자가 재입점을 원할 경우 협의를 통해 임차권 우선 분양 또는 재임차권 부여
- 관수동 일대 도시정비형 재개발구역 정비계획 고시후 건축물 철거까지 영업권 최대한 보장

2) 주거세입자 대책

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 향후 사업시행인가 시 주거세입자에 대한 보상계획을 수립하도록 하겠음

15. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 해당사항 없음

16. 가구 및 획지에 관한 계획

가. 획지에 관한 계획(변경)

구분	구역명	면적(㎡)	획 지				비고
			획지명	위치	시행면적(㎡)	획지면적(㎡)	
기정	관수동일대 도시정비형 재개발구역	40,811.8	일반정비지구	8 관수동 129-1번지 일원	3,401.3	2,825.7	-
변경		40,811.8	일반정비지구	8 관수동 129-1번지 일원	3,596.8	2,825.7	-

17. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

18. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1. 비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	•비오톱유형평가 4등급, 개별 비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	•녹지공간의 확보 및 도시생태 기능 복원 및 강화	
2. 생태 네트워크	녹지.수생태 연결성 확보	○	•기존 시가지로 주변 녹지가 미미한 상태임	•조경 등을 통해 녹지 확보 계획 반영	
3. 동.식물상	동.식물상 보호	×	•현존식생은 시가지지역, 생태.자연도 3등급 권역	-	
4. 자연환경자산	자연환경 보호	×	•대상지 주변 보호지역 없음(1km 이격)	-	
5. 토지이용	종합적인 토지이용 계획	○	•토지이용 및 용도지역 조사	•종합적인 토지이용계획 수립	
6. 토양	토양오염 최소화	○	•측정망 조사결과 기준 만족	•투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립	
7. 지형.지질	지형.지질 변동 최소화	○	•대상지내는 90%이상 불투수포장지역임	•인도 및 보행로의 포장재료는 투수성 포장재 사용	
8. 물순환 수리.수문	생태면적률 20% 이상	○	•대상지내는 90%이상 불투수포장 지역 •업무시설 24.09%이상 계획	•자연지반녹지, 인공지반녹지 등을 적용하여 업무시설 생태면적률 24.09%로 계획	
9. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	•수질 상태 확인 •오염원 및 처리시설 현황 파악	•수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립	

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
10. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	•업무시설, 근린생활시설 신축	•기존 시가지 지역으로 신축 건물로 바람길에 대한 특별한 영향은 없을 것으로 판단	
11. 열	열환경 영향 최소화	○	•대상지내는 90%이상 불투수포장 지역임	•투수성포장재 사용으로 인한 열섬효과 최소화	
12. 대기질	대기오염 최소화	○	•공사시 대기질 영향 예상	•공사시 비산먼지 저감방안 수립	
13. 악취	악취공해 해결	×	•해당사항 없음	-	
14. 온실가스	온실가스 저감	○	•공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	•공사시 온실가스 발생 최소화 •에너지절약 친환경 건축물 수립계획	
15. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	•공사시 및 운영시 폐기물 적정처리	
16. 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	•향후 에너지사용량 추정 •에너지 절약 설비 및 계획 고려	•에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	
17. 소음.진동	소음.진동 최소화	○	•공사시 소음영향 예상	•저소음 장비 사용하여 소음.진동 최소화(가설방진망설치)	
18. 경관	Skyline 보전	○	•주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	•주변 경관과 어울리는 디자인 및 색채계획을 통한 친환경적인 경관계획 수립	
19. 휴식 및 여가공간	휴식.여가공간 최대 확보	○	•대상지는 시가지지역으로 도로와 접함	•대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지내 조경녹지 계획으로 입주민 등의 휴식공간 마련	
20. 일조	일조 침해 최소화	×	•일조유발시설 없음	•일조장해 영향 최소화하는 배치 계획수립	
21. 보행 친환 공간	보행자 보호계획 수립	○	•대상지는 시가지 지역으로 주변에 청계천로 등이 위치함	•보행동선과 차량동선 분리 •폭 2m이상의 보행자 보도 설치	
22. 전파장해	전파장해 영향 저감	×	•해당사항 없음	-	
23. 인구	인구 고려한 계획	×	•해당사항 없음	-	
24. 주거	주거 고려한 계획	×	•해당사항 없음	-	
25. 산업	산업 고려한 계획	×	•해당사항 없음	-	

19. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음

20. 인구 및 주택의 수용계획 : 해당사항 없음

21. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자산의 보전 및 활용계획 :

해당사항 없음

Ⅲ. 관수동 일대 도시정비형 재개발사업 지구단위계획 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

가. 지구단위계획 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	관수동 일대 도시정비형 정비사업 지구단위계획구역	종로구 관수동 107번지 일대	40,811.8	-	40,811.8	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 지구단위계획 결정(변경)(안)

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	위치		사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	광로	3	7	40~47	주간선	4,000	서대문광장	동대문광장	일반도로	서고172 ('77.06.01.)	-
기정	중로	2	7	15	보조간선	850 (229)	을지로2가	낙원운동장	일반도로	건고 77 ('66.12.08.)	-
기정	중로	3		12	집산	231	장사동 14-1	관수동 137-1	보행자 우선도로	건고 432 ('63.07.01.)	-
기정	소로	2		8	국지	82	관수동 73	관수동 98-1	보행자 우선도로	건고 432 ('63.07.01.)	-
기정	소로	3		6	국지	136	관수동 134-1	관수동 119-1	보행자 우선도로	서고 254 ('05.08.25.)	-
기정	소로	3	A	4	국지	16	종로3가 113	종로3가 114-1	보행자 전용도로	서고 제2024-187호 ('24.04.11.)	-
기정	소로	3	B	4	국지	14	종로3가 123-2	종로3가 137-11	보행자 전용도로	-	-
기정	소로	3	C	4	국지	221	관수동 20	관수동 59	보행자 우선도로	-	-
기정	소로	3	D	6	국지	61	관수동 47-6	관수동 43-2	보행자 우선도로	-	-
기정	소로	3	E	6	국지	44	관수동 128	관수동 127-1	보행자 우선도로	-	-
기정	소로	3	F	6	국지	72	장사동 238-1	관수동 77-3	보행자 우선도로	-	-

※ ()는 관수동 도시정비형 재개발구역 제8지구 내 연장임

3. 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정(변경)(안)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

2) 건폐율 계획 : 변경

기정	• 50% 이하
변경	• 60% 이하

3) 용적률 계획 : 변경

구분	계획내용	비고
기정	제8지구 600% / 800% / 법정 2배이하	-
변경	제8지구 600% / 796.9% / 1,199.0%이하	-

4) 높이 계획 : 변경

구분	계획내용	비고
기정	제8지구 70m + α 이하	-
변경	제8지구 113m 이하	-

다. 건축선에 관한 결정조서 : 변경

기정	• 건축한계선 : 청계천로변 3m, 수표로변 2m, 이면도로변 1m
변경	• 건축한계선 : 청계천로변 3m, 수표로변 2m, 이면도로변 1m • 저층부 벽면한계선 : 이면도로변 5m

라. 기타사항에 관한 결정(변경)조서(안)

1) 대지내 공지 : 변경없음

2) 건축물의 형태 및 외관 : 변경없음

3) 개방형녹지 : 변경

구분	계획내용	비고
신설	제8지구 • 획지 내 25% 개방형녹지 조성 • 모두에게 개방하고 휴식과 여가의 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성 • 유기적으로 배치해 보행 및 녹지 네트워크 구축	-

※ 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」에 따라 적합하게 조성

4) 교통처리계획 : 변경(안)

구분	계획내용		비고
	기정	변경(안)	
차량출입 불허구간	• 간선변 차량출입불허구간 지정	• 간선변 차량출입불허구간 지정 - 대상지역 : 일반정비지구 8	변경
차량출입구	• 주차출입구가 지정된 대지로의 차량출입은 주차출입구가 표시된 부분에 한함 - 대상지역 : 일반정비지구 8	• 주차출입구가 지정된 대지로의 차량출입은 주차출입구가 표시된 부분에 한함 - 대상지역 : 일반정비지구 8 삭제	변경
부설주차장 설치기준완화	• 차량출입불허구간 등으로 인해 차량진·출입이 제한되는 대지 - 당해 건물의 부설주차장 설치기준 100% 완화(설치기준 50%에 해당하는 설치비용 납부)	• 차량출입불허구간 등으로 인해 차량진·출입이 제한되는 대지 - 당해 건물의 부설주차장 설치기준 100% 완화(설치기준 50%에 해당하는 설치비용 납부)	변경 없음

※ 결정도 참조

- 변경사유 : 연접도로(수표로)에 대한 부영향 및 수표로변 보행 연속성 등을 감안하여 제8지구는 이면부로 차량 진출입

Ⅳ. 관계도면 : 붙임참조

[정비계획 결정(안)도]

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 정비구역(지구) 결정(기정)도
3. 정비구역(지구) 결정(변경)(안)도
4. 용도지역·지구 결정도(변경없음)
5. 도시계획시설 결정(기정)도
6. 도시계획시설 결정(변경)(안)도
7. 정비계획 결정(기정)도
8. 정비계획 결정(변경)(안)도
9. 도시계획시설 및 정비기반시설 결정(기정)도
10. 도시계획시설 및 정비기반시설 결정(변경)(안)도
11. 가구 및 획지 결정(기정)도
12. 가구 및 획지 결정(변경)(안)도
13. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등 결정(기정)도
14. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등 결정(변경)(안)도
15. 건축물의 배치에 관한 결정(기정)도
16. 건축물의 배치에 관한 결정(변경)(안)도
17. 정비기반시설 부담계획(기정)도
18. 정비기반시설 부담계획(변경)(안)도

[지구단위계획 결정(안)도]

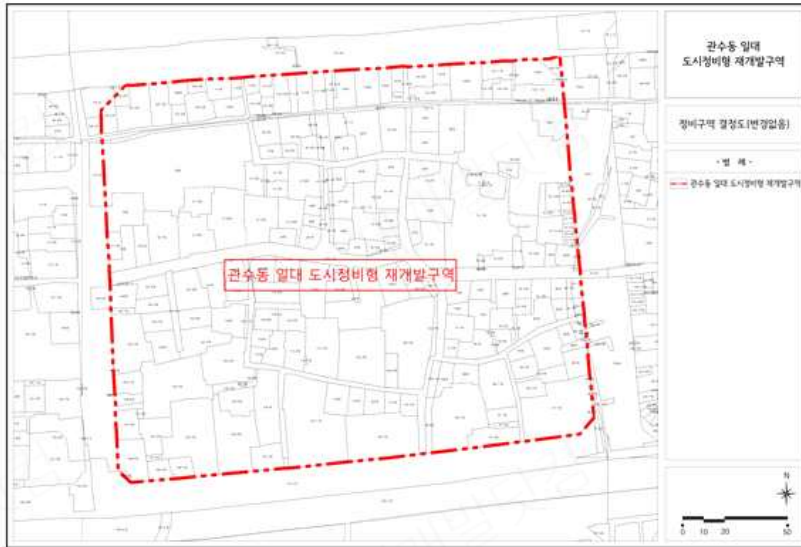
1. 지구단위계획구역 결정도(기정)
2. 지구단위계획구역 결정도(변경)(안)도

※ 첨부된 정비구역 지정 및 관련도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

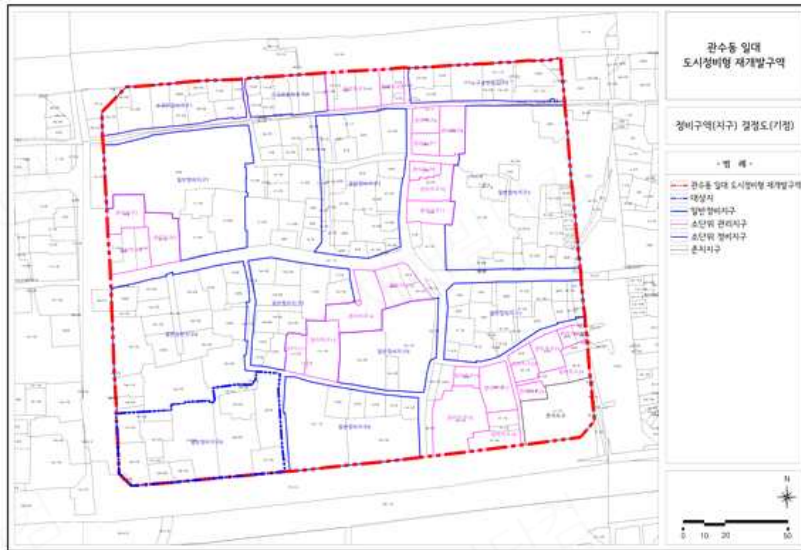
- Ⅴ. 본 공람내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 도서를 열람하여야 하며, 본 정비계획변경(안)은 공람을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반 절차 이행 과정에서 일부 변경될 수 있음을 알려드립니다.

[붙임]

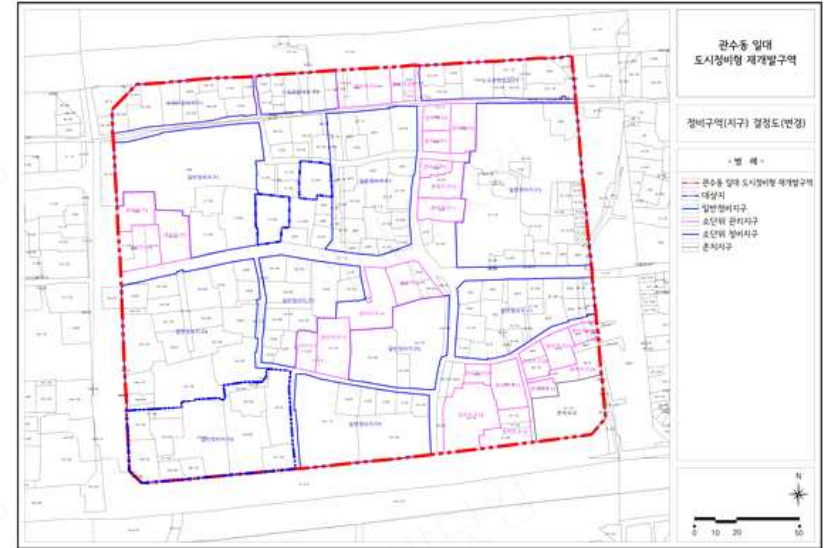
■ 정비구역 결정도(변경없음)



■ 정비구역(지구) 결정(기정)도



■ 정비구역(지구) 결정(변경)(안)도



■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



■ 정비계획 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(기정)도



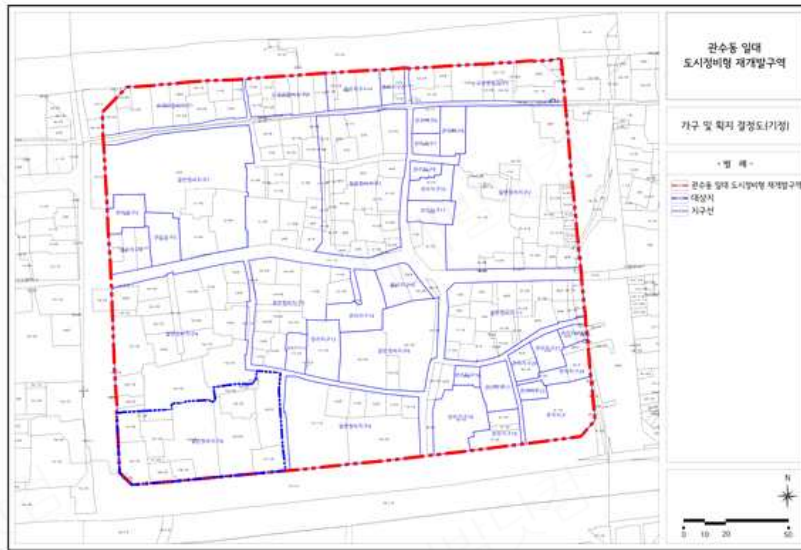
■ 정비계획 결정(변경)(안)도



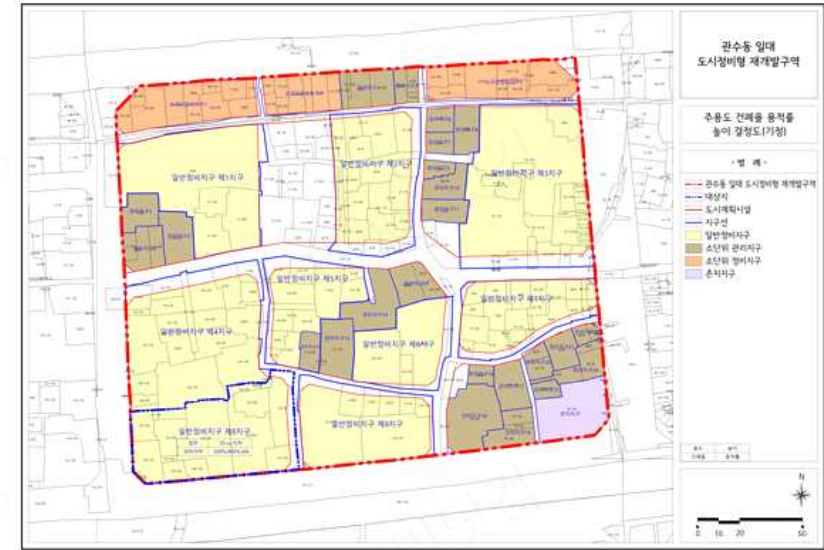
■ 도시계획시설 결정(기정)(변경)도



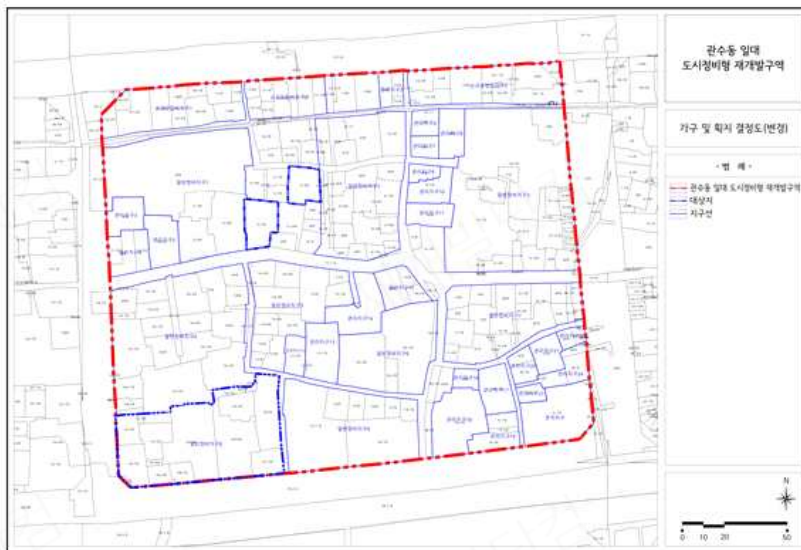
■ 가구 및 획지 결정(기정)도



■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등 결정(기정)도



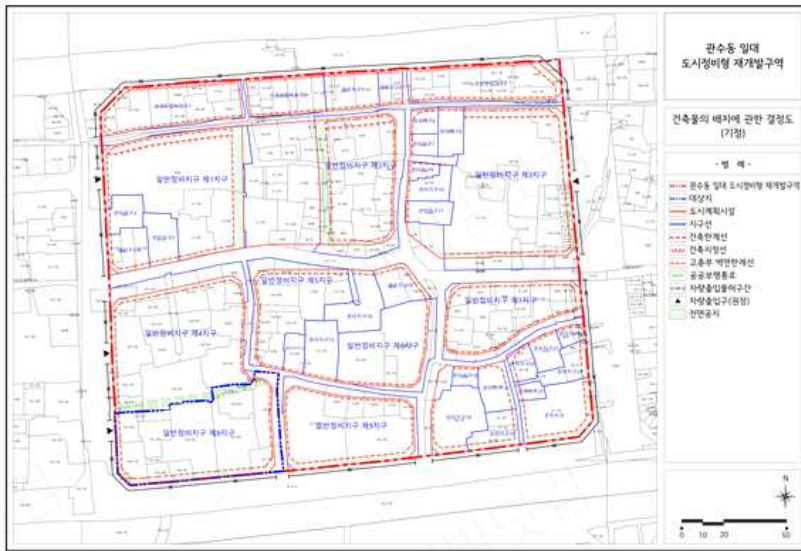
■ 가구 및 획지 결정(변경)(안)도



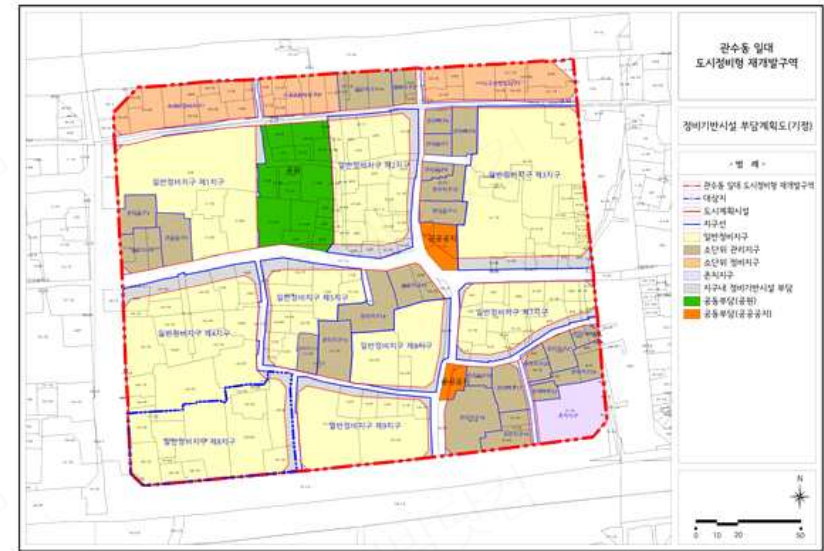
■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등 결정(변경)(안)도



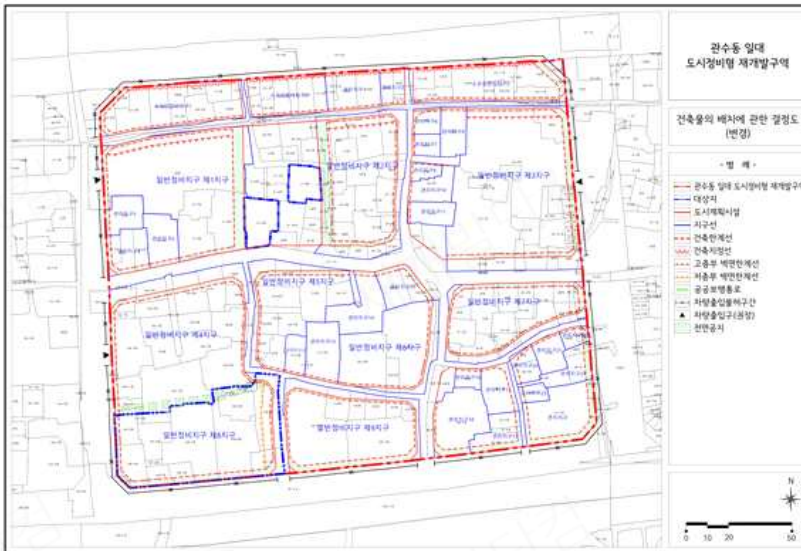
■ 건축물의 배치에 관한 결정(기정)도



■ 정비기반시설 부담계획(기정)도



■ 건축물의 배치에 관한 결정(변경)(안)도



■ 정비기반시설 부담계획(변경)(안)도

